



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**KARLOVAČKA ŽUPANIJA**  
**GRAD SLUNJ**  
GRADSKO VIJEĆE

NACRT

KLASA: 940-01/18-01/10  
URBROJ: 2133/04-03/01-01  
Slunj, \_\_\_\_\_2018.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09, 153/09, 143/12 i 162/14), članka 35. stavka 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine" 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) i članka 25. stavka 1. alineja 5. Statuta Grada Slunja ("Glasnik Karlovačke županije " 20/09, 6/13, 15/13, 3/15 i "Službeni glasnik Grada Slunja" 1/18), Gradsko vijeće Grada Slunja na svojoj \_\_. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_. godine donijelo je

**ODLUKA**  
**o upravljanju, raspolaganju i korištenju imovine**  
**u vlasništvu Grada Slunja**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

- (1) Ovom Odlukom uređuju se postupak, način i pravila postupanja vezana uz upravljanje, raspolaganje i korištenje imovine u vlasništvu Grada.
- (2) Odluka se ne primjenjuje na zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, na najam stanova u vlasništvu Grada, na upravljanje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu javno - privatnog partnerstva, na privremeno, odnosno povremeno korištenje nekretnina u vlasništvu Grada ili nekretnina koje su dana gradu na korištenje i upravljanje, na dodjelu nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja projekata i programa od interesa za opće dobro, na upravljanje i korištenje sportskim objektima, na dodjelu prostora mjesnim odborima, na slučajeve raspolaganja nekretninama kroz programe mjera poticanja razvoja gospodarstva na području Grada, kao ni na sva druga upravljanja, raspolaganja i korištenja gradskom imovinom koja su uređena posebnim aktima Grada.

**Članak 2.**

- (1) Upravljanje imovinom podrazumijeva stjecanje, raspolaganje, davanje u najam odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.
- (2) Raspolaganje imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.
- (3) Korištenje podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje gradska imovina daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

### **Članak 3.**

Ne smatra se raspolaganjem u smislu ove Odluke:

- ispravak međa tijekom evidentiranja i upisa vlasništva nerazvrstanih cesta kada se usklađuje stvarno stanje sa podacima iz službenih evidencija i otpisuje dio dotadašnje ceste u privatno vlasništvo iz razloga što isto u naravi ne predstavlja dio javnog dobra u općoj uporabi
- ispravak međa tijekom evidentiranja stvarnog stanja u postupcima nove katastarske izmjere ili osnivanja zemljišnih knjiga.

### **Članak 4.**

- (1) Tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada su Gradonačelnik i Gradsko vijeće.
- (2) Prilikom donošenja bilo koje odluke vezane uz imovinu tijela iz prethodnog stavka dužna su postupati pažnjom dobrog gospodara primjenjujući načelo zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti.

## **II. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA**

### **Članak 5.**

Postupak stjecanja i otuđivanja nekretnina započinje odlukom Gradskog vijeća, kojom se utvrđuje predmet prodaje, početna cijena, uvjeti i način prodaje, i druga pitanja od značaja za provođenje postupka.

### **Članak 6.**

- (1) Iznimno od prethodnog članka, u slučaju kada je pojedinačna vrijednost nekretnine manja ili jednaka 0,5% prihoda ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odluka o stjecanju ili otuđivanja donosi, te uz uvjet da je stjecanje ili otuđivanje planirano u proračunu, odluku o stjecanju i otuđivanju kao i cjelokupni postupak samostalno provodi Gradonačelnik.
- (2) Gradonačelnik je dužan nakon okončanja postupka izvijestiti Gradsko vijeće o provedenom postupku (predmetu raspolaganja, načinu prodaje, postignutoj cijeni i sl.).
- (3) U slučajevima raspolaganja na način iz prethodnog stavka, Gradonačelnik je obvezan postupati sukladno odredbama ove Odluke.
- (4) Gradsko vijeće će, na početku svake godine svojom odlukom utvrditi najveću pojedinačnu vrijednost nekretnine kojom Gradonačelnik može samostalno raspolagati.

### **Članak 7.**

Nekretnine Grad stječe, otuđuje, ili na drugi način s njima raspolaze u pravilu na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom ili ovom Odlukom izričito određeno.

### **Članak 8.**

Prije svakog stjecanja ili raspolaganja nekretninama, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina sukladno posebnom propisu kojim je uređeno navedeno područje.

## **1. Javni natječaj**

### **Članak 9.**

- (1) Nekretninama u vlasništvu Grada raspolaze se temeljem javnog natječaja koji se provodi u obliku:
  - **usmenog javnog nadmetanja (javna dražba)** u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene, a ugovor se sklapa s ponuditeljem koji ispunjava uvjete i ponudi najvišu cijenu,

- **javnim prikupljanjem pisanih ponuda** koje se provodi kao poziv na predaju ponuda u zatvorenim kovertama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.
- (2) Odredba prethodnog stavka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

#### **Članak 10.**

- (1) Odluku o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik ovisno o procijenjenoj vrijednosti imovine koja je predmet raspolaganja.
- (2) Odluka iz prethodnog stavka obvezno sadrži: opće podatke o nekretnini koja je predmet prodaje, početnu cijenu, iznos jamčevine, rok za podnošenje ponuda, način podnošenja ponuda, ostale odredbe bitne za prodaju nekretnine.
- (3) Odluka o provođenju javnog natječaja može sadržavati: podatke o opremljenosti nekretnine, podatke o obvezi plaćanja i visini komunalnog doprinosa, rok za sklapanje ugovora, uvjete raskida ugovora i dr.
- (4) Odlukom iz stavka 1. može se utvrditi obveza najpovoljnijeg ponuditelja da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene nekretnine, objave natječaja, troškove ulaganja u komunalnu infrastrukturu, pripremu zemljišta, izradu potrebne dokumentacije, ishođenje potrebnih dozvola, troškove rješavanja imovinskopravnih odnosa, formiranja građevne čestice i sl.

#### **Članak 11.**

- (1) Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju nekretnina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo se imenuje za svaki pojedini postupak prodaje, imenuje ga Gradonačelnik, a čine ga predsjednik i dva člana.
- (3) Povjerenstvo objavljuje javni natječaj, otvara i razmatra ponude, provodi javnu dražbu, utvrđuje ispunjavaju li dostavljene ponude uvjete natječaja, predlaže donošenje odgovarajuće odluke.

#### **Članaka 12.**

- (1) Javni natječaj sadrži:
- opis nekretnine (adresa i zemljišnoknjižni podaci),
  - početnu cijenu nekretnine,
  - odredbu da se nekretninama prodaje po načelu "viđeno-kupljeno"
  - iznos i način plaćanja jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
  - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
  - mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
  - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno mjesto i vrijeme održavanja javne dražbe
  - odredbu da se nepotpune i nepravovremene ponude neće razmatrati,
  - odredbu što se smatra najpovoljnijom ponudom,
  - odredbu da će se, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda koja je prva zaprimljena,
  - odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
  - odredbu o uračunavanju uplaćene jamčevine u kupoprodajnu cijenu,
  - mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
  - rok i način plaćanja kupoprodajne cijene.
- (2) Javni natječaj može sadržavati i druge podatke bitne za prodaju određene nekretnine.
- (3) Tekst natječaja koji se objavljuje u javnom glasilu može se objaviti u skraćenom obliku dok se na Internet stranicama Grada objavljuje cjeloviti tekst natječaja sa uputama za dostavu ponuda odnosno uputama o načinu sudjelovanja u javnoj dražbi.

### **Članak 13.**

Pravo podnošenja ponuda na javni natječaj imaju sve pravne i fizičke osobe koje ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje vlasništva na području Republike Hrvatske.

### **Članak 14.**

(1) Osobe koje sudjeluju na javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine s tim da se iznos jamčevine zaokružuje na cijeli broj (u deseticama).

(2) Za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 1.000.000,00 Kn jamčevina se uplaćuje u iznosu od 5% početne cijene s tim da se iznos jamčevine zaokružuje na cijeli broj (u deseticama).

(3) Dokaz o uplati jamčevine sastavni je dio ponude pristigle na javni natječaj za prodaju nekretnina.

(4) Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

(5) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o kupnji u rokovima i na način kako je to definirano Odlukom, gubi pravo na povrat jamčevine.

### **Članak 15.**

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

- oznaku nekretnine,
- osnovne podatke o ponuditelju (OIB, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz o nepostojanju dospjelih a nepodmirenih obveza za javna davanja, niti dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu Slunju
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

### **Članak 16.**

(1) Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

(2) Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli ponude (osobno ili putem punomoćnika).

(3) Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika. Punomoćnici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

(4) Ponude se otvaraju prema redoslijedu zaprimanja.

(5) Nepotpune i nepravodobne ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

(6) O otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama, te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni.

### **Članak 17.**

(1) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvišom ponuđenom cijenom uz uvjet da ispunjava i ostale natječajne uvjete.

(2) Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja je prva zaprimljena.

(3) U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

### **Članak 18.**

Po okončanju postupka javnog natječaja, prijedlog odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i zapisnik o svom radu, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću radi donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Članak 19.**

(1) Ukoliko u provedenom postupku javnog natječaja ne bude podnesena niti jedna valjana ponuda, ponovit će se natječaj s istom početnom cijenom.

(2) Ako se niti nakon ponovljenog javnog natječaja nekretnina ne proda, Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće može donijeti odluku o umanjenu početne cijene.

(3) U slučaju iz prethodnog stavka početna cijena može se umanjiti za najviše 30%.

### **Članak 20.**

(1) Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

(3) Ako najpovoljniji ponuditelj ne potpiše ugovor u roku od 8 dana računajući od dostave ugovora na potpis ili dostavljenog poziva na potpis ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

(4) Ponuditelju koji odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se ne vraća.

(5) Kupoprodajnu cijenu odabrani je ponuditelj dužan platiti u roku 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.

(6) Ukoliko ponuditelj ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od ugovora. U navedenom slučaju uplaćena jamčevine se ne vraća.

(7) Ukoliko ponuditelj ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku iz stavka 5. ovog članka, a za to ima valjani razlog, o istome je dužan bez odgađanja obavijestiti Gradonačelnika pismenim putem, te zatražiti produženje roka.

(8) U slučaju iz prethodnog stavka, Gradonačelnik može, ukoliko ocijeni da je razlog koji kupac navodi opravdan (npr. nemogućnost realizacije kredita u roku od 30 dana), odobriti produženje roka za uplatu kupoprodajne cijene. Rok za uplatu kupoprodajne cijene može se produžiti najviše do 60 dana.

(9) Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, obračunat će mu se zakonske zatezne kamate za svaki dan zakašnjenja.

### **Članak 21.**

(1) Sudionici natječaja obavještavaju se o rezultatima provedenog natječaja pismenim putem.

(2) Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt i protiv nje se ne može uložiti žalba, niti pokrenuti upravni spor.

### **Članak 22.**

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Grad kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva tek nakon što kupoprodajna cijena bude uplaćena u cijelosti.

### **Članak 23.**

(1) Ukoliko se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja nadležno tijelo donijet će odluku o poništenju javnog natječaja.

(2) Tijelo iz prethodnog stavka može tijekom postupka javnog natječaja, sve do donošenja odluke o prodaji donijeti odluku o poništenju javnog natječaja pri čemu Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima, niti im je dužan naknaditi troškove sudjelovanja u javnom natječaju.

(3) Odluka o poništenju javnog natječaja objavljuje se u službenom glasilu Grada, te na gradskoj Internet stranici.

## **2. Posebna pravila vezana za provedbu javne dražbe**

### **Članak 24.**

(1) Javna dražba kao oblik raspolaganja u pravilu se provodi kod prodaje pokretnina ili nekretnina manje vrijednosti.

- (2) Ponuditelj koji želi sudjelovati u javnoj dražbi dužan je uplatiti jamčevinu koja se utvrđuje na isti način kao i kod prodaje javnim prikupljanjem ponuda.
- (3) Dokaz o uplati jamčevine mora se predložiti prije početka javne dražbe, u protivnom zainteresirani ponuditelj ne može sudjelovati u dražbi.
- (4) Prije početka javne dražbe Povjerenstvo će odrediti minimalni iznos svakog povećanja ponude. Nakon što je u postupku dražbe dostignut najviši iznos ponuđene cijene Povjerenstvo utvrđuje koji je ponuditelj i po kojoj cijeni kupio nekretninu (ili pokretninu).
- (5) O javnoj dražbi sastavlja se zapisnik.
- (6) Ugovor o kupoprodaji zaključuje se u roku 8 (sam) dana računajući od dana održane dražbe.
- (7) Kupoprodajnu cijenu najpovoljniji ponuditelj dužan je uplatiti u roku od 30 dana računajući od dana sklapanja ugovora. U kupoprodajnu cijenu uračunava se iznos uplaćene jamčevine.
- (8) Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku javne dražbe, uplaćena jamčevina vratit će se u roku 15 dana od dana održane dražbe.

### **III. PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM**

#### **Članak 25.**

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) u sljedećim slučajevima:

-kada je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevinske čestice,

-kada je osoba na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu, pri čemu Grad Slunj upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,

-kada je riječ o zemljištu koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada

- kada je riječ o dijelu zemljišta koje je potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice

- kada je riječ o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja

-u drugim slučajevima propisanim zakonom.

### **IV. DAROVANJE NEKRETNINA**

#### **Članak 26.**

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(2) Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

### **Članak 27.**

Prije donošenja odluke o darovanju, izradit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

### **Članak 28.**

(1) Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine, donosi tijelo iz članka 4. stavka 1. ove Odluke.

(2) Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko podnositelj zahtjeva ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok se dospjeli nepodmireni dug ne plati.

(3) Odredba stavka 2. ovog članka ne odnosi se na pravne osobe u vlasništvu Grada odnosno pravne osobe kojima je Grad osnivač.

### **Članak 29.**

(1) Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima, odredbe o darovanju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju i na slučajeve prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

(2) Osobama javnog prava smatraju se Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, pravne osobe u vlasništvu jedinica lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe čiji je osnivač jedinica lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave.

(3) Infrastrukturnim građevinama iz stavka 1. ovog članka smatraju se građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

## **V. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

### **Članak 30.**

(1) Suvlasnička zajednica na nekretninama (zemljištu, zgradama, stanovima, poslovnim prostorima) između Grada i drugih osoba u pravilu se razvrgava geometrijskom diobom.

(2) Iznimno, kada nije moguća geometrijska dioba ili kada tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to opravdanije, suvlasnička zajednica se razvrgava isplatom po tržišnoj cijeni.

(3) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela Grada.

(4) Troškove pripremnih radnja za provedbu razvrgnuća snosi suvlasnik koji je inicirao razvrgnuće.

## **VI. OSTALI NAČIN STJECANJA NEKRETNINA**

### **Članak 31.**

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

(2) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada ili je isto potrebno radi realizacije projekta od gospodarskog interesa Grada ili u slučajevima u kojima se objavom javnog natječaja ne bi ostvarila svrha prikupljanja više ponuda.

(3) Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 4. stavka 1. ove Odluke. vrijednosti nekretnine.

(4) Prije donošenja odluke o zamjeni izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

### **Članak 32.**

Ukoliko je Grad zbog posebnih razloga zainteresiran za stjecanje određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primijenit će se postupak izravne pogodbe, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

## **VII. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA**

### **1. Pravo služnosti**

#### **Članak 33.**

(1) Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Grada (poslužna nekretnina).

(2) Odluku o osnivanju služnosti donosi odnosno ugovor zaključuje Gradonačelnik.

(3) Za osnovano pravo stvarne služnosti može se utvrditi naknada. U navedenom slučaju naknada se utvrđuje temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja.

(4) Ukoliko se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Grad i stanovnike Grada, ukoliko se služnost osniva u korist proračunskih korisnika Grada ili pravnih osoba kojih je Grad osnivač ili (su)vlasnik, ili se služnost osniva radi realizacije projekta od gospodarskog ili socijalnog interesa Grada, Gradonačelnik može odobriti zasnivanje služnosti, bez plaćanja naknade.

(5) Pravila iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se i kod odlučivanja o zasnivanju osobne služnosti.

(6) Ugovor o zasnivanju služnosti zaključuje se na neodređeno vrijeme, odnosno dok služnost ima svoju svrhu.

### **2. Pravo građenja**

#### **Članak 34.**

(1) Zasnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada dopustit će se uz uvjet da se time ne ograničavaju ili ugrožavaju interesi Grada.

(2) Pod interesom Grada smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, ili pravnih subjekata u državnom vlasništvu.

(3) Pravo građenja zasniva se u pravilu javnim natječajem. Javni natječaj provodi se uz primjenu odredbi ove Odluke kojima je uređen postupak prodaje nekretnina.

(4) Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade ukoliko se osniva u korist proračunskih korisnika Grada, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, Karlovačke županije i Republike Hrvatske ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(5) Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja kad se ono osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Grad kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

(6) Odluku o zasnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće.

## **VIII. ZAKUP ZEMLJIŠTA**

### **1. Zakup javnih površina**

#### **Članak 35.**

(1) Javne površine čine:



- javne prometne i ostale površine
- javne zelene površine

(2) Javne prometne i ostale površine u smislu ove Odluke su: nerazvrstane ceste, trgovi, javni prolazi (prolazi između zgrada, kroz zgradu i drugi otvoreni prostori ispred zgrada), javne stepenice, mostovi, parkirališta, pločnici, stajališta javnog prometa, površine i objekti namijenjeni za javne priredbe, otvorene tržnice i slični prostori.

(3) Javne zelene površine u smislu ove Odluke su: parkovi, zelene površine uz ceste u naselju (uz stambene ili javne objekte), obale rijeka i slične površine.

#### **Članak 36.**

Javne površine iz prethodnog članka daju se u zakup na određeno vremensko razdoblje, najduže na rok od 5 godina uz uvjet da u tom razdoblju Grad ne pristupi radovima na uređenju predmetne javne površine.

#### **Članak 37.**

Javne površine koje se daju u zakup mogu se koristiti isključivo za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava, odnosno objekata koji ne traže čvrstu gradnju i koji se nakon proteka ugovorenog roka za korištenje javne površine mogu, bez oštećenja na javnoj površini sa iste ukloniti.

#### **Članak 38.**

(1) Rješenje o davanju u zakup javne površine za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava donosi Odsjek za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i stanovanje Jedinog jedinog upravnog odjela Grada Slunja (u daljnjem tekstu: Odsjek), a temeljem podnesenog zahtjeva zakupnika, te nakon provedenog postupka u kojemu je potrebno utvrditi da se na predmetnoj lokaciji može obavljati djelatnost za koju podnositelj traži zakup javne površine, te utvrđenja ostalih činjenica bitnih za donošenje odluke.

(2) Na način iz prethodnog stavka Odsjek može davati u zakup isključivo javne površine koje se u trenutku donošenja ove Odluke koriste za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava.

(3) Ukoliko se javna površina iz ovog članka prestane koristiti zbog prestanka zakupnika s obavljanjem djelatnosti, raskida ugovora ili drugog razloga, javna površina dat će se u zakup novom zakupniku temeljem prethodno provedenog postupka javnog natječaja.

(4) Javni natječaj neće se provoditi ukoliko dosadašnji zakupnik promijeni naziv, prenese djelatnost na novog vlasnika, u slučaju preuzimanja poslovanja i djelatnosti zbog smrti ili stečaja dotadašnjeg zakupnika i u drugim sličnim slučajevima.

#### **Članak 39.**

(1) Gradonačelnik može svojom odlukom utvrditi i druge javne površine koje se mogu dati u zakup.

(2) Odlukom iz prethodnog stavka Gradonačelnik će utvrditi vrijeme na koje se javna površina daje u zakup, uvjete koje zakupnik mora ispunjavati, kao i djelatnost koja se na predmetnoj lokaciji može obavljati, vrstu pokretne naprave koja se može postaviti na javnoj površini i druge elemente bitne za davanje u zakup.

(3) Javne površine iz ovog članka daju se u zakupu, u pravilu, temeljem prethodno provedenog javnog natječaja.

#### **Članak 40.**

(1) Sa korisnikom (zakupnikom) javne površine sklapa se ugovor o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu sadrži i klauzulu o pravu Grada kao zakupodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa. U tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija i sredstava uložениh u uređenje zemljišta ili pravo na naknadu štete.

(3) Grad može jednostrano raskinuti Ugovor ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i

stvari. U tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, niti pravo na naknadu štete.

#### **Članak 41.**

(1) Za privremeno zauzimanje javnih površina koje traje kraće vremensko razdoblje (npr. povodom prigodnih datuma, sezonski i sl.), Odsjek za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i stanovanje može dati u zakup svaku javnu površinu uz uvjet da se time ne ograničava korištenje predmetne javne površine za uobičajene namjene.

(2) U slučajevima iz prethodnog stavka prava i obveze zakupnika javne površine utvrđuju se rješenjem.

#### **Članak 42.**

Naknadu za korištenje javnih površina utvrđuje Gradonačelnik posebnim aktom.

### **2. Zakup ostalog zemljišta**

#### **Članak 43.**

(1) Pored javnih površina iz članka 35. ove Odluke u zakup se može dati i drugo zemljište u vlasništvu Grada.

(2) Zemljište se može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

#### **Članak 44.**

(1) Imovina iz prethodnog članka daje se u zakup na određeno vremensko razdoblje, najduže na rok od 10 godina uz uvjet da u tom razdoblju Grad ne pristupi radovima koji bi zahtijevali angažiranje predmetne imovine.

(2) Prije zasnivanja ugovora o zakupu u pravilu se provodi javni natječaj.

(3) Odluku o provođenju natječaja, početnoj cijeni zakupa, vremenu trajanja zakupa, minimalnim uvjetima koje zakupnik mora ispunjavati i drugim pitanjima značajnim za zasnivanje zakupa donosi Gradonačelnik.

(4) Na zemljištu koje je predmet zakupa, zakupniku nije dozvoljeno graditi objekte, podizati trajne nasade i sl.

(5) Ukoliko zakupnik prije isteka ugovora o zakupu zatraži produženja ugovora o zakupu isto će mu se odobriti bez provođenja javnog natječaja uz uvjet da uredno i u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora, te uz uvjet da prihvati uvjete koji su utvrđeni za produženje ugovora.

### **IX. PRODAJA STANOVA**

#### **Članak 45.**

Stanovi u vlasništvu Grada prodaju se temeljem odluke kojom se utvrđuju stanovi koji su predmet prodaje, cijena, posebni uvjeti prodaje i popusti, te druga pitanja bitna za provođenje postupka prodaje.

#### **Članak 46.**

(1) Ukoliko se prodaje stan sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu.

(2) Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

#### **Članak 47.**

(1) Ukoliko se prodaje stan u kojem se nalazi zakupnik s ugovorom o najmu na neodređeno vrijeme, isti ostvaruje pravo prvokupa.

(2) Najmoprimac stana koji ima ugovor na neodređeno vrijeme i koji se u stanu nalazi najmanje 5 godina ostvaruje pravo na popuste s obzirom na vrijeme boravljenja u stanu, uložena sredstva u održavanje stana i sl.

(3) Posebne popuste ostvaruju najmoprimci koji se u najmu stana nalaze od 1995./1996. godine i koji su svojim ulaganjima doprinijeli obnovi stana i očuvanju njegove vrijednosti i uporabljivosti.

#### **Članak 48.**

(1) Odluku o prodaji, uvjetima i načinu prodaje stanova donosi Gradonačelnik u slučajevima iz članka 6. ove Odluke, a u ostalim slučajevima odluku donosi Gradsko vijeće.

(2) Za ocjenu nadležnosti iz prethodnog stavka relevantna je početna cijena utvrđena prije obračuna popusta.

### **X. PRODAJA POSLOVNIH PROSTORA**

#### **Članak 49.**

(1) Poslovni prostori u vlasništvu Grada prodaju se ukoliko se ocijeni da je to u interesu Grada, a posebno u slučajevima kada je u njihovo održavanje potrebno uložiti značajna sredstva.

(2) Odluku o prodaji, uvjetima i načinu prodaje pojedinog poslovnog prostora donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj početnoj cijeni poslovnog prostora primjenjujući odredbe ove Odluke u pogledu postupka, način i uvjeta prodaje nekretnina.

### **XI. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

#### **Članak 50.**

(1) Nekretnine se, bez provedbe javnog natječaja mogu dati na korištenje Republici Hrvatskoj, Karlovačkoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Grad osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Karlovačka županija ili Grad osnivač, udrugama čiji je Grad član, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni, obrazovni, gospodarski razvoj Grada.

(2) Odluka o dodjeli nekretnina na korištenje donijet će se temeljem obrazloženog zahtjeva podnositelja iz prethodnog stavka. Odukom će se utvrditi da li je korisnik dužan plaćati naknadu.

(3) Korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na korištenje bez naknade ili uz naknadu koja nije tržišna, dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne i toplinske energije, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve i dr.) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

(4) Iznimno, gradonačelnik može osloboditi obveze korisnika nekretnine da podmiruje troškove iz prethodnog stavka ukoliko se korisnik nalazi u prostoru koji uz njega koriste i druge službe ili je riječ o korisniku koji obavlja javnu, humanitarnu, opće korisnu funkciju odnosno djelatnost.

(5) Korisnici nekretnine mogu iznimno i uz prethodnu pisanu suglasnost gradonačelnika, dio nekretnine na određeno vrijeme dati u podzakup, odnosno na korištenje.

#### **Članak 51.**

Temeljem provedenog javnog natječaja nekretnine u vlasništvu Grada, nadležno tijelo može dati na korištenje bez naknade i drugim pravnim osobama, sukladno odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i

projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, a koje se tiču nefinancijske podrške u nekretninama.

## **XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 52.**

Stapanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada („Glasnik Karlovačke županije“ 25/09 i 20/12).

### **Članak 53.**

Odluka stupa na snagu osmi dan od objave u „Službenom glasniku Grada Slunja“.

PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA:

Ivan Bogović